

**min**info@m-investa.hr  
www.m-investa.hr**"međimurje - investa" d.o.o.**HR-40000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16  
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.**  
**stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	<b>Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 2690/3, k.o. Varaždin)</b>
Lokacija:	<b>Zagrebačka ulica 51/1, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija</b>
Naručitelj:	<b>STANOING d.o.o. u stečaju Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin OIB: 21611439134</b>
Svrha:	<b>Kupoprodaja</b>
Broj elaborata:	<b>356/24-83</b>

**Čakovec, studeni 2024.**

# SADRŽAJ

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 6.1. Zemljište
  - 6.2. Doprinosi i priključci
  - 6.3. Vanjsko uređenje
  - 6.4. Uzgredni troškovi

## REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja  
Izjava procjenitelja

## PRILOZI



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-270/2020-7  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

## RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Rudera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

## Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještake – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEDIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-269/2020-4  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

## RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda  
Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-268/2020-4  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ratko Matotek REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Handwritten signature of Krzysztof Grzesik in black ink.

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Handwritten signature of Melita Bestvina in black ink.

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

# 1. UVOD

Naručitelj: **STANOING d.o.o. u stečaju**  
Nekretnina: **Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 2690/3, k.o. Varaždin)**  
Lokacija: **Zagrebačka ulica 51/1, HR-42000 Varaždin**  
**Varaždinska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2024.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Grad Varaždin, Procjeniteljsko povjerenstvo (srpanj 2024.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Varaždina
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

## **nalaz i mišljenje vještaka** ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
Svrha: **Kupoprodaja**

***Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.***

Datum očevida: **05.11.2024.**  
Dan kakvoće: **05.11.2024.**  
Dan vrednovanja: **05.11.2024.**

***Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.***

***Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.***

## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

---

Općinski sud: Varaždin

ZK odjel: Varaždin

### TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

---

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA			
	k.o.	Varaždin	k.o.	Varaždin		
	kat.čest.br.	površina (m <sup>2</sup> )	zk.čest.br.	površina (m <sup>2</sup> )	zk.ul.br.	15149
1.	2690/3	42	2690/3	42	15149	
<b>SVEUKUPNO :</b>		<b>42</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

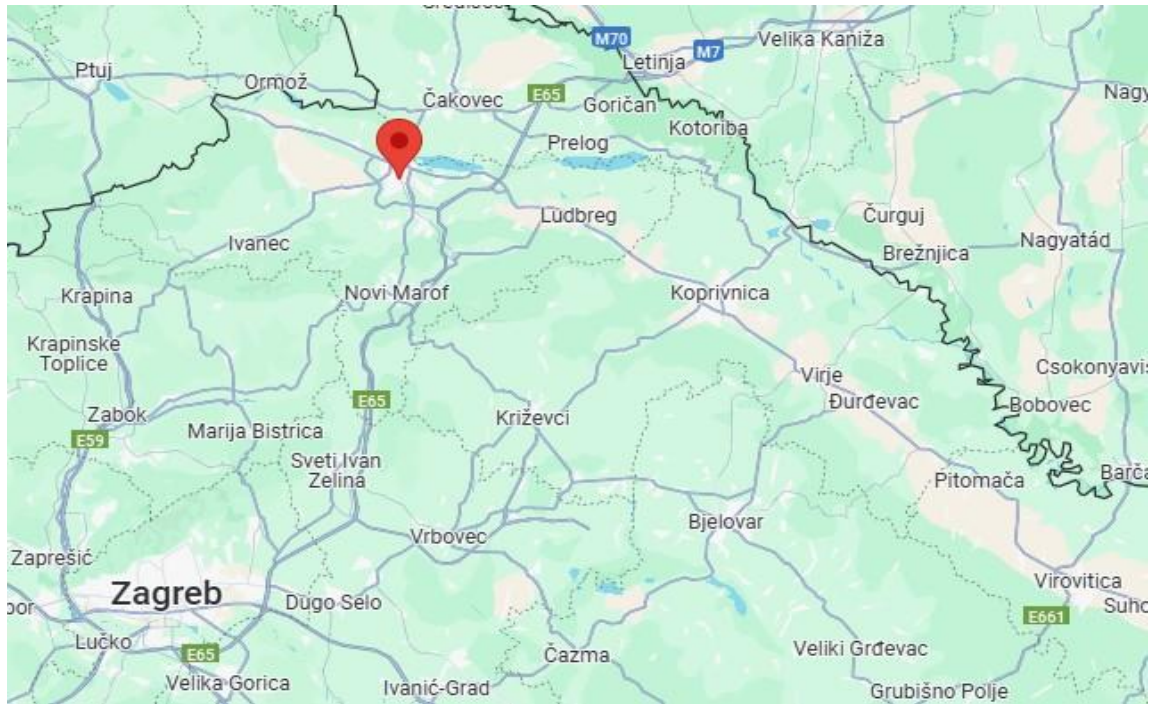
Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	15149	Nema!	STANOING d.o.o. u stečaju, Varaždin (1/1)

#### Napomena:

Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3)  
*Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

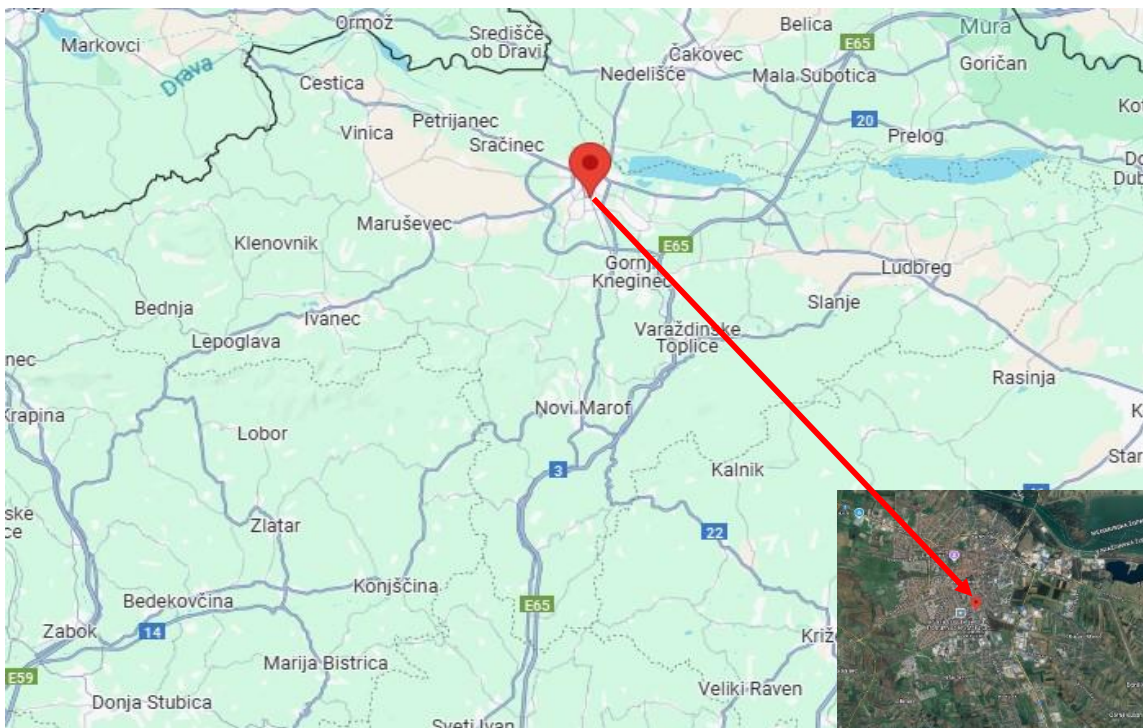
# POLOŽAJ I LOKACIJA

## Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

## Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

### 3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

**Izvor:** <https://hr.wikipedia.org/wiki/Vara%C5%BDin>

Varaždin je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj smješten uz obalu rijeke Drave, povijesno, kulturno, obrazovno, gospodarsko, sportsko i turističko središte Varaždinske županije, najstarije županije u Hrvatskoj. Nalazi se na raskrižju četiriju velikih, povijesnih regija: Štajerske, Zagorja, Međimurja i Podravine. U povijesnim ga se izvorima na drugim jezicima nalazi u oblicima: njemački - Warasdin, mađarski - Varasd i latinski - Varasdinum.

#### **Naselja u sastavu Grada Varaždina**

Varaždin, uz istoimeno naselje, obuhvaća i dodatnih 9 naselja u sastavu grada: Črnc Biškupečki, Donji Kućan, Gojanec, Gornji Kućan, Hrašćica, Jalkovec, Kućan Marof, Poljana Biškupečka i Zbelava.

#### **Zemljopisni položaj**

Varaždin se nalazi na 16°20'33" istočne zemljopisne dužine i 46°18'29" sjeverne zemljopisne širine. Razvio se na rubnim dijelovima Panonske nizine alpskog sustava. Nadmorska visina varira između 169 i 173 m. Grad se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj uz rijeku Dravu, u plodnoj aluvijalnoj ravnici koja se spušta prema Dravi u smjeru jugozapad - sjeveroistok. Prema jugu ravnica se lagano uzdiže u Haloze i Varaždinsko - topličku goru. Grad Varaždin se sa svojom prirodnom regijom nalazi na sjeverozapadu Hrvatske. Grad se nalazi na vrlo važnom zemljopisnom području te se s pravom naziva "sjeverozapadnim vratima Hrvatske". Tu se nalazi još uvijek nedovoljno iskorišten "hrvatski koridor" Budimpešta - Zagreb - Rijeka, s prometnicama koje se odvajaju od istočnog alpskog puta i priključuju se na važnu europsku transverzalu.

#### **Stanovništvo**

Županija obuhvaća sjeverozapadni dio Hrvatske i u zemljopisnom smislu pripada podravskom pojasu. Prostire se na površini od 1247 km<sup>2</sup> na kojoj, prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, živi 160.264 stanovnika, po čemu je ovaj kraj jedan od najnapučenijih u Hrvatskoj. Ipak u odnosu na prošli popis stanovništva broj stanovnika županije smanjen je za 8,92%, što je nešto manje od prosjeka Hrvatske (-9,5%).

Prema popisu stanovnika iz 2021. godine, grad Varaždin s gradskim naseljima ima 43.999 stanovnika. Uže područje grada naseljava 36.384 stanovnika.

#### **Gospodarstvo**

Industrijsko je središte i treći grad po BDP-u (6.300 €) po glavi stanovnika u Hrvatskoj, ispred njega su Rovinj (17.190 €) i Zagreb (11.240 €). Najrazvijenije grane industrije su prehrambena (Vindija i Koka), građevinarstvo (Zagorje-tehnocon, Hidroing i Marlex) i metaloprerađivačka (MIV).

#### **Kultura**

Varaždin je, uz Zagreb, najznačajnije kulturno središte sjeverozapadne Hrvatske.



## Fotografije snimljene na očevidu



## Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Zagrebačka ulica 51/1, HR-42000 Varaždin  
Varaždinska županija

Predmetna nekretnina se nalazi u južnom dijelu grada Varaždina.

Okolne nekretnine su višestambene, poslovne i stambeno - poslovne zgrade.

## Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena na dijelu javnih prometnica u blizini procjenjivanih nekretnina:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- kanalizacija
- plin

## Komunalni priključci

Nisu izvedeni.

## Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

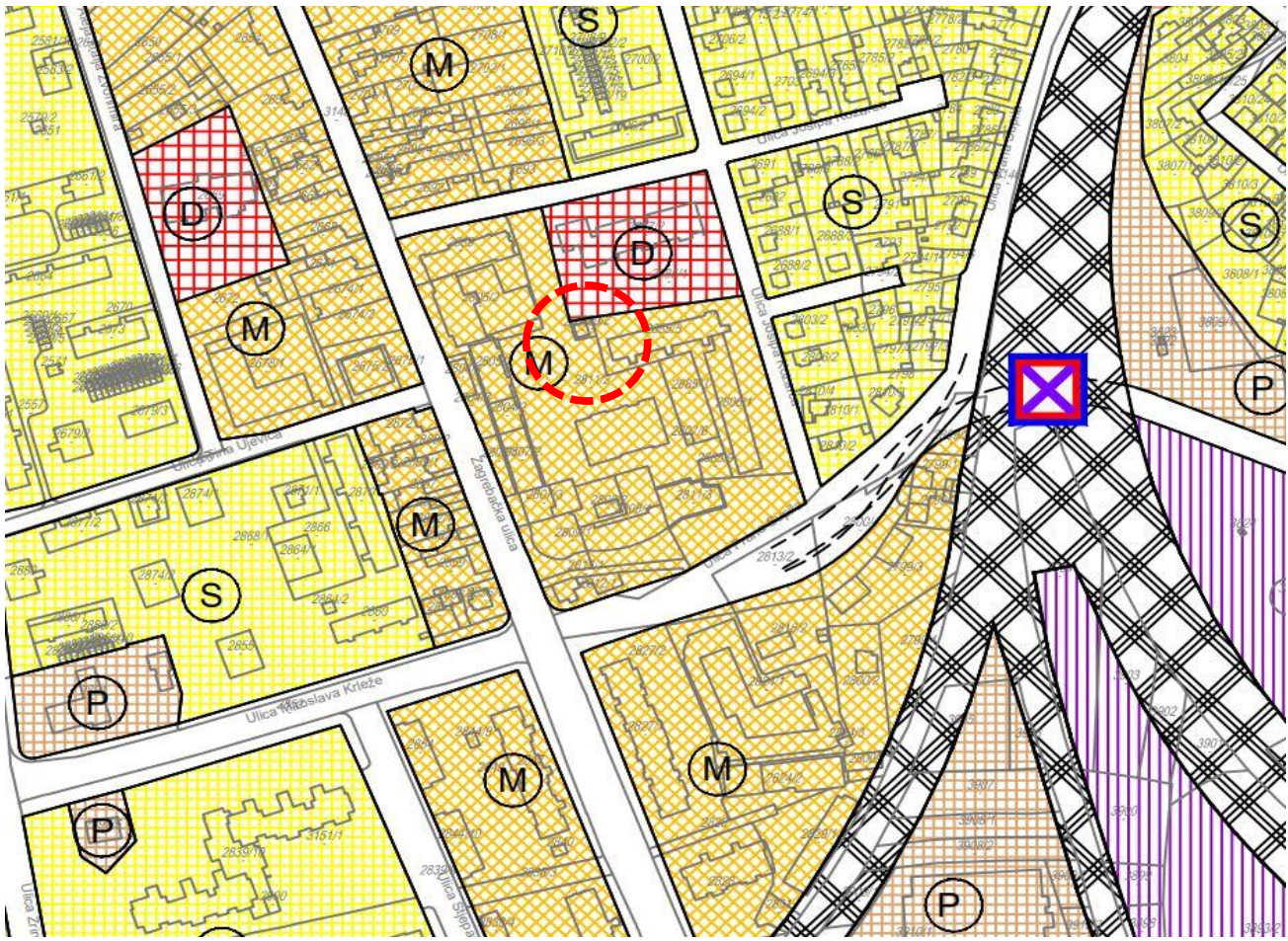
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

## Daljnja obilježja nekretnine

Položaj:	- Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji V. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" br. 9/22.) nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja grada, u zoni mješovite namjene oznake M. - Zemljište je pravilnog oblika. Teren je ravni. U zemljišnoj knjizi vodi se kao gospodarska zgrada, a u naravi se radio o zemljištu ispod zgrade.
Pristup na javnu površinu:	Posredan pristup na javnu prometnu površinu kat.čest.br. 14821, k.o. Varaždin, Ulica Josipa Kozarca, u vlasništvu Grada Varaždina (1/1) preko kat.čest.br. 2690/2 i 17578, k.o. Varaždin.
Cjenovni blok:	VII. Mjesni odbor Varaždin "Biškupec"- mješovito 2
Kis (uzor čestica):	0.00
Akt za gradnju:	Nije dostavljen.
Ostalo:	<b>Zgrada je izgrađena na pravu građenja (koje je upisano na susjednoj kat.čest.br. 2690/2) pa se ne uzima u izračun vrijednosti.</b>
Posebna pretpostavka:	Nema.

# Izvod iz prostornog plana



## NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

**TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA**

■■■■■ GRANICA GUP-a

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

■■■■■ KORIDOR PROMETNICA

■■■■■ MOGUĆI KORIDOR PROMETNICA

Ⓢ STAMBENA NAMJENA

Ⓜ MJESOVITA NAMJENA

Ⓝ JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Ⓟ POSLOVNA NAMJENA

Ⓟ POSLOVNA NAMJENA U PERIVOJNOM ZELENILU  
P - Društvo i park Letovca - Vinske

Ⓟ POSLOVNO TURISTIČKA NAMJENA

Ⓟ POSLOVNA NAMJENA U PERIVOJNOM ZELENILU  
PR - poslovna namjena i naselje

Ⓟ PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA

Ⓟ GOSPODARSKA KOMUNALNA NAMJENA

Ⓚ KOMUNALNO - SERVISNA NAMJENA  
K1 - uređaj za predviđavanje, K4 - gospodarenje otpadom

Ⓣ UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA  
T1 - hotel T3-1 - mali kamp

Ⓜ POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA  
IS1 - stajalište, IS2 - široko-ružičasta stanica, IS3 - meteorološka meteorološka postaja

Ⓜ ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
R1 - sport i rekreacija, R2 - otvoreni sportski teren, R3 - kupalište, R4 - kongijski sport  
RS-park AC - Auto kamp - rekreacijska staza

Ⓜ JAVNE ZELENE POVRŠINE - uređeni parkovi  
Z1 - uređene parkovne površine

Ⓜ JAVNE ZELENE POVRŠINE - uređene zelene površine  
Z2 - uređene zelene površine

Ⓜ ZAŠTIĆENE ZELENE POVRŠINE - park šuma  
Z3 - zaštićena park šuma

Ⓜ ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE  
Z4 - zaštitna zelena

Županija: <b>VARAŽDINSKA ŽUPANIJA</b>	
Jedinica lokalne samouprave: <b>GRAD VARAŽDIN</b>	
Naziv prostornog plana: <b>GENERALNI URBANISTIČKI PLAN - Izmjene i dopune V</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA - PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE</b>	
Broj Plana: <b>A - 737/2020</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1. (B)</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 5.000</b>
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: <b>Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 5/20</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: <b>Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 9/22</b>
Javna rasprava/povonova javna rasprava (datum objave): 29.09.2021./16.03.2022. <b>Julajni list</b> 29.09.2021./16.03.2022. <a href="http://www.varazdin.hr">www.varazdin.hr</a> 29.09.2021./16.03.2022. <a href="http://www.mglpu.hr">www.mglpu.hr</a>	
Javni uvid održan: od 05.10.2021. do 20.10.2021. Ponovni javni uvid održan: od 18.03.2022. do 28.03.2022.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba: <b>Vlado Podbrežnički, dipl.ing.grad.</b>  ime, prezime i potpis
Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Klasa: 350-02/22-02/9, Urbroj: 2186-1-16/1-22-17, od 30.06.2022.g.	
Pravna osoba koja je izradila Plan: <b>URBING</b> d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Av.V. Holjevca 20, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  <b>URBING, d.o.o.</b> M.P.	Odgovorna osoba: <b>Tihomir Knežić, dipl.ing.arch.</b>  ime, prezime i potpis
Odgovorni voditelj: <b>Petra Igrc, dipl.ing.arch.</b>	<b>Petra Igrc</b> dipl.ing.arch. Ovlaštena arhitektica URBANISTIČKA A-U-504
Stručni tim u izradi plana: <b>Petra Igrc, dipl.ing.arch.</b> <b>dr.sc. Filip Šrajcar, dipl.ing.arch.</b> <b>Dariko Martinec, dipl.ing.arch.</b> <b>Maja Martinec Cuncić, dipl.ing.arch.</b> <b>Ivana Čelić, mag.ing.prosp.arch.</b>	
Pečat Gradskog vijeća:  M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: <b>Zdravka Grdan, prof.</b>  ime, prezime i potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  ime, prezime i potpis	Pečat nadležnog tijela:  M.P.

## 4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

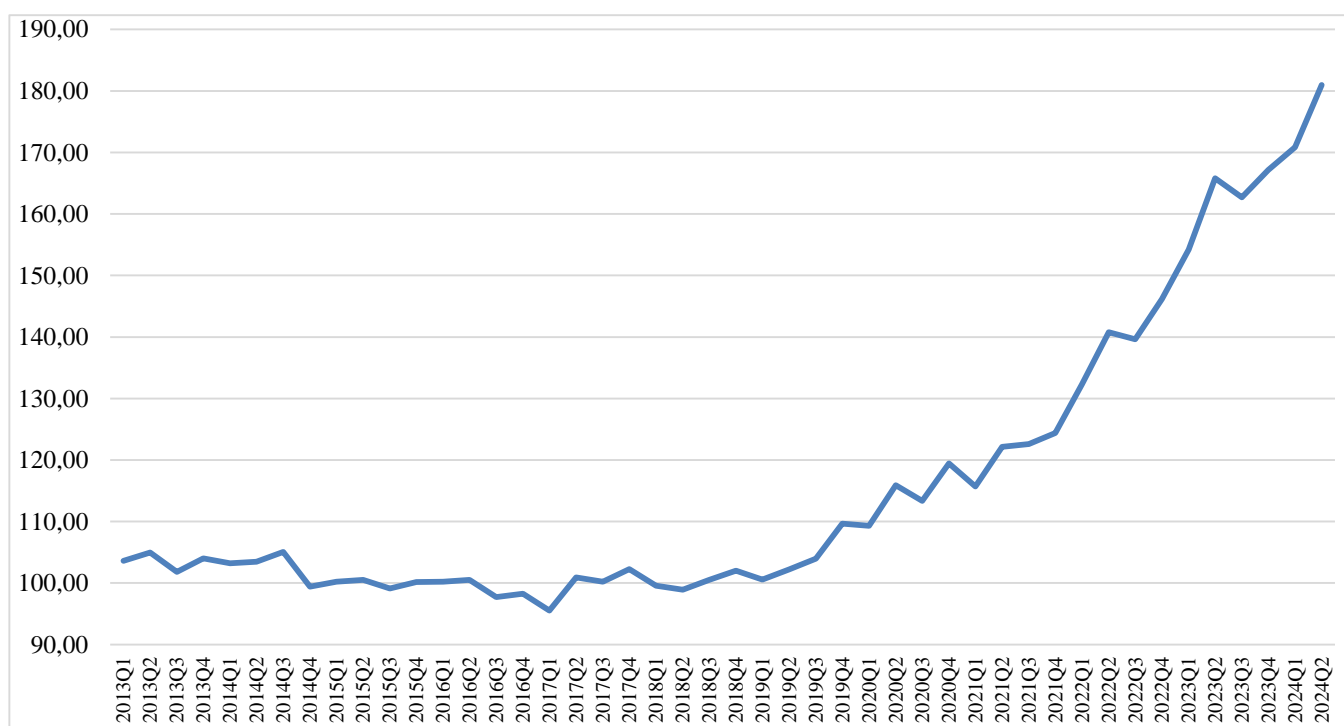
### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

13.1.4.  
**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

**272,3**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

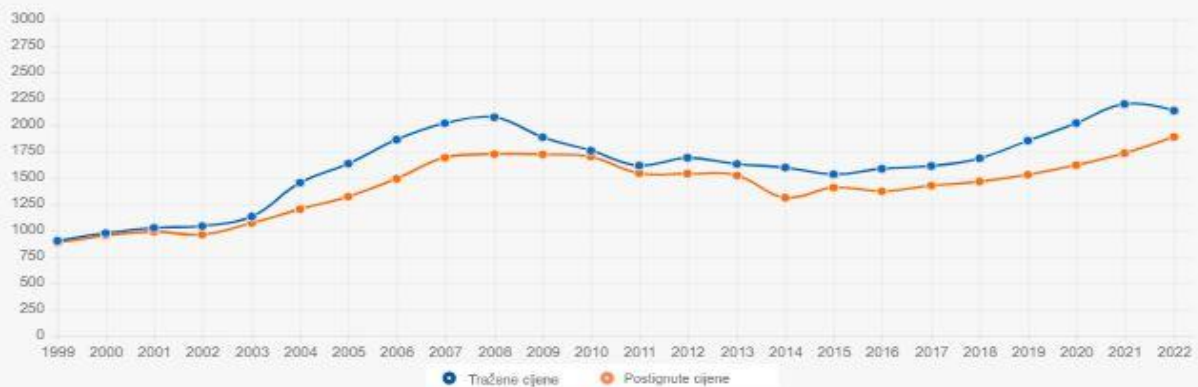
**3,10%**

U odnosu na početak godine

**0,70%**

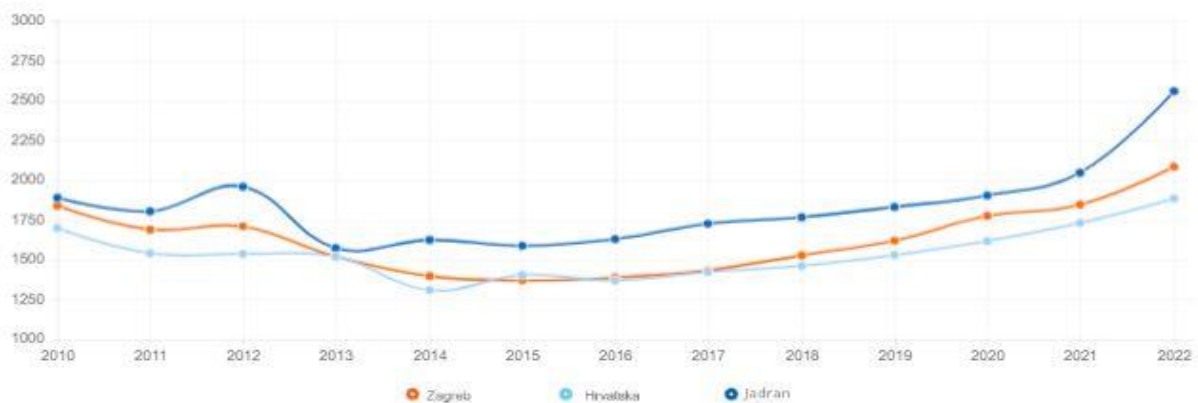
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



# B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

## B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

**Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine.** Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude (vidi potpoglavlje B.3.) nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%<sup>4</sup> (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika<sup>5</sup>) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

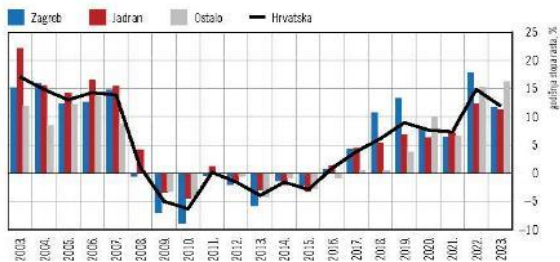
<sup>4</sup> Od toga se polovina (E p. b.) odnosila na učinke prijenosa vrlo snažnog rasta u drugoj polovini 2022. godine.

**Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo.** Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska).

**Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama.** Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini

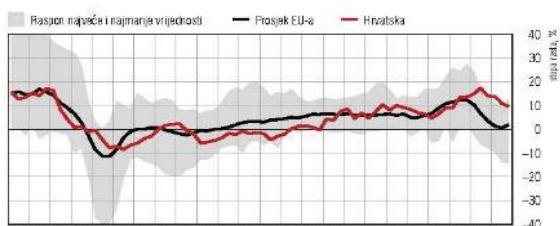
<sup>5</sup> Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr). Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmom cijene stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijena koje ne proizlaze iz karakteristike nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalja o hedonističkoj regresiji vidi Pregled HNB-a P.41 – D. Kunovac i K. Kotarac (2019.): "Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj".

Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



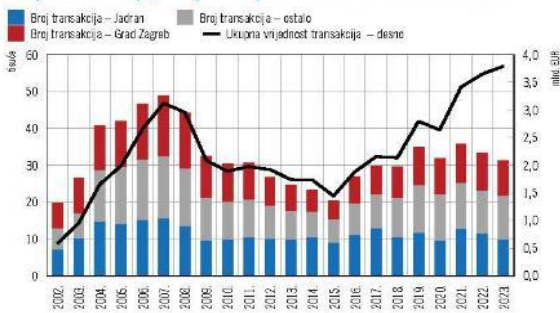
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi: D. Kunovac i K. Kotarac (2019.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.  
Izvor: IZS

Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



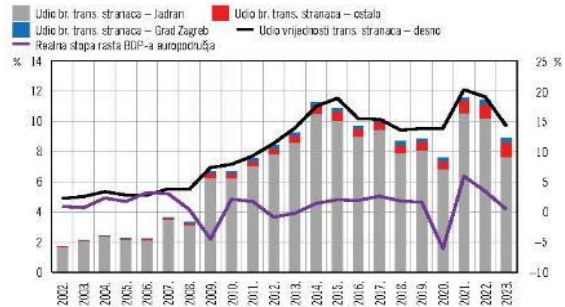
Napomena: Svom je bijem označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.  
Izvor: Eurostat

Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



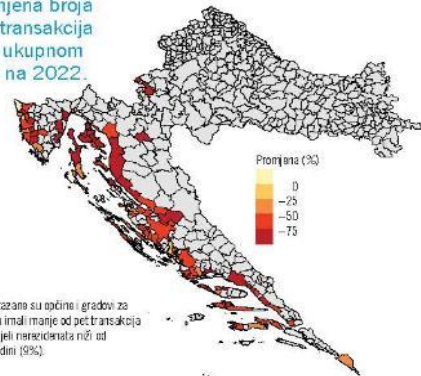
Izvor: Baza Podataka Uprave

Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu pada i udio stranaca



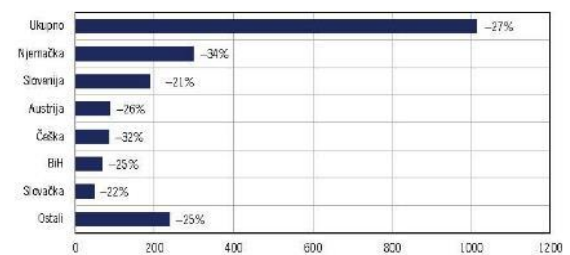
Izvori: Baza Podataka Uprave, Eurostat

Slika B.5. Promjena broja kupoprodajnih transakcija nerezidenata u ukupnom broju u odnosu na 2022.



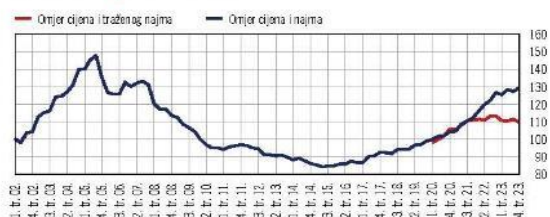
Napomena: Svom bijem prikazano su općine i gradovi za koje nema podataka ili koji su imali manje od pet transakcija nerezidenata te one čiji su udjeli nerezidenata niži od prosjeka Hrvatske u 2023. godini (9%).  
Izvor: Baza Podataka Uprave

Slika B.6. Promjena broja kupoprodaja u kojima su nerezidenti kupci, segmentirana po državama



Napomena: Na osi x nalazi se nominalni pad u broju kupoprodaja, a relativna su promjena prikazane brojevima pokraj stupca.  
Izvor: Baza Podataka Uprave

Slika B.7. Postoje naznake da cijene najma rastu i prate dinamiku cijena nekretnina



Napomena: Prikazan je omjer indeksa cijena stambenih nekretnina i indeksa najamnine, i to plavom linijom zasnovano na podacima indeksa najamnine stambenih nekretnina (CP04.L) uključenog u izračun indeksa potrošačkih cijena (izvor Eurostat), a crvenom linijom prema podacima o traženim cijenama najma dostupnima na internetskom oglašništvu [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr). Za proučavanje indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmi cijene najma u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizilazi iz karakteristika nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu.  
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a (podaci Posredna uprava); [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr)

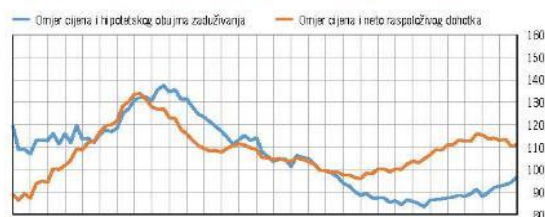
smanjio za 6,5%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).

**Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje.** Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti (Slika B.4.), što je približno pret pandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 50%, Slika B.5.), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u (Slika B.6.). Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.

**Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini.** Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najamnine (Slika B.7.), moguće je da se ti trendovi preokreću. Naime, rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih osam godina bio je snažniji od rasta cijena najma, čime se smanjivao prinos na nekretnine, a time i atraktivnost takvog oblika ulaganja. Međutim, ako se umjesto prijavljene vrijednosti najamnina, koja ulazi u izračun indeksa potrošačkih cijena, promotri kretanje traženih najamnina (prema podacima internetskog oglašništva) koje su snažno rasle posljednjih godina, uočava se da omjer cijene i najma stagnira još od kraja 2021.<sup>6</sup> Budući da se cijene traženog najma odnose na nove ugovore, dok se indeks najma konstruira na temelju svih trenutačno važećih cijena najma, postoji dodatni vremenski odmak između dvije serije. Pritom valja

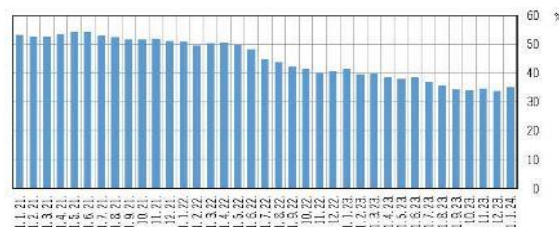
<sup>6</sup> Različito kretanje cijena najma iz dva izvora moguće je objasniti neprijavljenim dogovorima o najmu na tržištu i potencijalnom neažurnošću/kašnjenjem u izvještavanju o naknadnim izmjenama ugovorenih najamnina.

Slika B.8. Iako rast dohotka nadmašuje rast cijena i olakšava kupnju nekretnina, kreditno je financiranje sve teže



Napomena: Prikazani omjeri cijena nekretnina i hipotekskog obujma zaduživanja izračunati je prema Hertrich (2019): <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/d-scuss/01-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-826946>.  
Izvori: DZS; Eurostat; HNB

Slika B.9. Udio oglasa za nekretnine čiju je traženu cijenu moguće financirati bez dodatnih vlastitih sredstava znatno se smanjio u posljednje tri godine

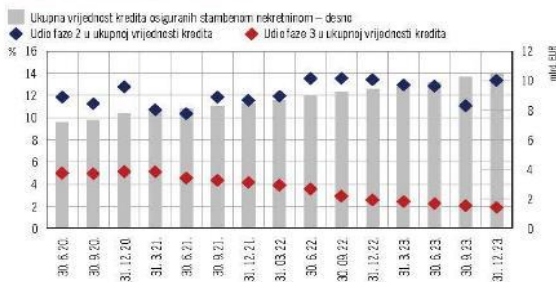


Napomena: Prikazan je udio oglasa za nekretnine čija kupnja prema traženim cijenama može biti financirana stambenim kreditom uz standardne uvjete (uz prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna rata ne prelazi potvornu dohotka za kućanstvo s dvije prosječne plaće).  
Izvori: [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr); baza Posredna uprava; HNB

naglasiti da i na tržište najma snažno utječe i prenamjena nekretnina u kratkoročni najam zbog turističke potražnje, posebice na Jadranu i u Zagrebu (vidi Okvir 1. Tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj).

**Snažan rast raspoloživog dohotka u protekle je dvije godine preokrenuo tendenciju pogoršavanja priuštivosti kupnje nekretnina, iako je rast kamatnih stopa nastavio pogoršavati priuštivost kupnje putem kredita.** Budući da je rast raspoloživog dohotka u 2023. nadjačao rast cijena stambenih nekretnina, i lani se blago popravila njihova priuštivost (Slika B.8.). S druge strane, pooštavanje uvjeta financiranja uz porast kamatnih stopa na stambene kredite nastavilo je pogoršavati priuštivost kupnje nekretnina na kredit. Tako je potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti za kupnju stana od 50 m<sup>2</sup> uz prosječan dohodak i uvjete na financijskom tržištu (hipotekski obujam zaduživanja), nastavio rasti sporije od cijena nekretnina. U posljednje tri godine znatno se smanjio i udio oglašanih nekretnina za čiju kupnju, prema traženim cijenama

Slika B.10. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



Napomena: Krediti u fazi 2 prihvaćeni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihvaćeni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.  
Izvor: HNB

i uz standardne kreditne uvjete, tj. prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna otplata ne prelazi polovinu dohotka, a kreditom bi ih moglo financirati kućanstvo s dvije prosječne mjesečne plaće (Slika B.9.).

**Umjerena izloženost banaka stambenim kreditima ublažava rizike za financijsku stabilnost povezane s tržištem stambenih nekretnina.** U Hrvatskoj stambeni krediti čine 24% ukupnih kredita banaka, a prosjek je europa područja oko 30%. Kvaliteta tih kredita i dalje se blago poboljšava: udio kredita osiguranih stambenom nekretninom u fazi 2 (sa znatnim porastom kreditnog rizika) u ukupnim kreditima ostao je relativno stabilan u usporedbi s istim razdobljem prošle godine, dok se

Slika B.11. U razdobljima bez isplata subvencioniranih kredita novi se krediti odobravaju uz relativno niske omjere kredita i vrijednosti nekretnine (LTV)



Napomena: Kod kredita osiguranih nekretninama u izgradnji LTV doseže atipično visoke vrijednosti jer se kao vrijednost instrumenta osiguranja uzima vrijednost zemljišta, a ne očevana vrijednost nekretnina po završetku gradnje pa su ti krediti uključeni u skupinu "LTV nije dostupan". Nadalje, stambeni krediti bez instrumenta osiguranja uključeni su u skupinu "LTV nije dostupan".  
Izvor: HNB

udio kredita u fazi 3 (tj. neprihvatljivih kredita) blago smanjio (Slika B.10.). Razmjerno blag porast kamatnih stopa na nove stambene kredite, snažan rast zaposlenosti i plaća i široko rasprostranjena praksa fiksiranja kamatnih stopa uz regulatorna ograničenja visine kamatnih stopa na postojeće kredite ublažavaju sistemske rizike povezane s tržištem stambenih nekretnina (vidi poglavlje I.C. o rizicima kreditiranja i povišenih kamatnih stopa). Također, omjeri glavnice kredita i vrijednosti nekretnine (LTV) nastavili su i u 2023. pratiti sezonski obrazac, uz snažan rast za vrijeme isplate subvencioniranih kredita i pad nakon njega, kada se prosječni LTV spuštao ispod 80% (Slika B.11.).

## Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Varaždinska	
Grad/Općina:	Varaždin	
Naselje:	Varaždin	
Razvojna skupina:	8. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	111,831	
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište	
Broj ponuda:		Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	194	
- za naselje:	106	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	- €/m <sup>2</sup>	
- za naselje:	148 €/m <sup>2</sup>	
Približna vrijednost:	5,02 €/m <sup>2</sup>	Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2020= 11 2021= 109 2022= 115 2023= 86 2024= 28	

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

## Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	31.10.2022.	18.04.2023.	26.09.2023.	11.03.2024.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	17771	13350	13337	2312/7
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	16.000,00	329.307,00	115.000,00	45.000,00
Površina (m <sup>2</sup> )	525,00	9.979,00	3.234,34	1.129,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	30,48	33,00	35,56	39,86

## 5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

---

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

## 6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1.

Zemljište					
	Datum kupoprodaje	31.10.2022.	18.04.2023.	26.09.2023.	11.03.2024.
	Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	k.o.			
		Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
		kat.čest.br.			
		17771	13350	13337	2312/7
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	16.000,00	329.307,00	115.000,00	45.000,00
	Površina (m <sup>2</sup> )	525,00	9.979,00	3.234,34	1.129,00
	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	30,48	33,00	35,56	39,86
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	103,030	103,030	103,030	103,030
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	103,030			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	30,48	33,00	35,56	39,86
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		23,53%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	146,19	165,78	162,69	170,84
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	180,96			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,24	1,09	1,11	1,06
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	37,80	35,97	39,47	42,25
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>37,80</b>	<b>35,97</b>	<b>39,47</b>	<b>42,25</b>
<b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>38,87</b>			
<b>Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata</b>					
	Apsolutno odstupanje od medijana	-0,84	-2,67	0,84	3,62
	Relativno odstupanje od medijana	-2,16%	-6,90%	2,16%	9,36%
	Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,84	2,67	0,84	3,62
	Kvadrat odstupanja	0,70	7,10	0,70	13,07
	Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Medijan	38,64			
	Standardna devijacija	2,32			
	Dvostruka standardna devijacija	4,64			
	Prosječno apsolutno odstupanje	1,99			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **38,90** €/m<sup>2</sup>

Kat. čest. br.	Zemljište (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
2690/3	42,00	38,90	1,00	1,00	1.633,80		I
<b>UKUPNO:</b>					1.633,80		
					38,90	€/m <sup>2</sup>	

#### Prilog. Kategorije zemljišta

**Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).**

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

#### PRILOG 4

##### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

## 6.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Vrijednost komunalnih priključaka: } K3 = 0,00 \text{ €}$$

**Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :**

$$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 \text{ €}$$

## 6.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$$Vu = 0,00 \text{ €}$$

## 6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$$Ut = 0,00 \text{ €}$$

# - REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	1.633,80	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>1.633,80</b>	<b>€</b>

Površina zemljišta = 42,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena = 38,90 €/m<sup>2</sup>

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 2690/3, k.o. Varaždin)**

na lokaciji: **Zagrebačka ulica 51/1, HR-42000 Varaždin**  
**Varaždinska županija**

predloženih od : **STANOING d.o.o. u stečaju**

utvrđuje se da:

**Tržišna vrijednost nekretnine (TV) iznosi:**

K.O.	Varaždin	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine ZAKRUŽENO (€)
KAT.ČEST.BR.	ZK.ČEST.BR.		
2690/3	2690/3	1.633,80	<b>1.630,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>			<b>1.630,00</b>

### Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 08. studenog 2024. godine.

### ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

## IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

### IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl. ing. građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



# **PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 08.11.2024. 13:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 15149

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18725/2023  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	2690/3	153	ZAGREBAČKA ULICA GOSPODARSKA ZGRADA, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA ULICA 51/1	42 42	
<b>UKUPNO:</b>				<b>42</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15149 prenosi se slijedeći upis:	
1.1	Primljeno:15.05.2002. RZ 1037/2002. Zabilježuje se da je zgrada na čkbr. 2690/3 upisana bez građevinske dozvole u A.	
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15149 prenosi se slijedeći upis:	
2.1	Primljeno:15.05.2002. RZ 1037/2002. Zabilježuje se da je zgrada na čkbr. 2690/3 upisana bez uporabne dozvole u A.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIČA 4, 42000 VARAŽDIN	
1.4	Zaprimljeno 08.11.2023.g. pod brojem Z-18725/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-326/2023-98 08.11.2023	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.11.2024.

# Izvod iz katastarskog plana



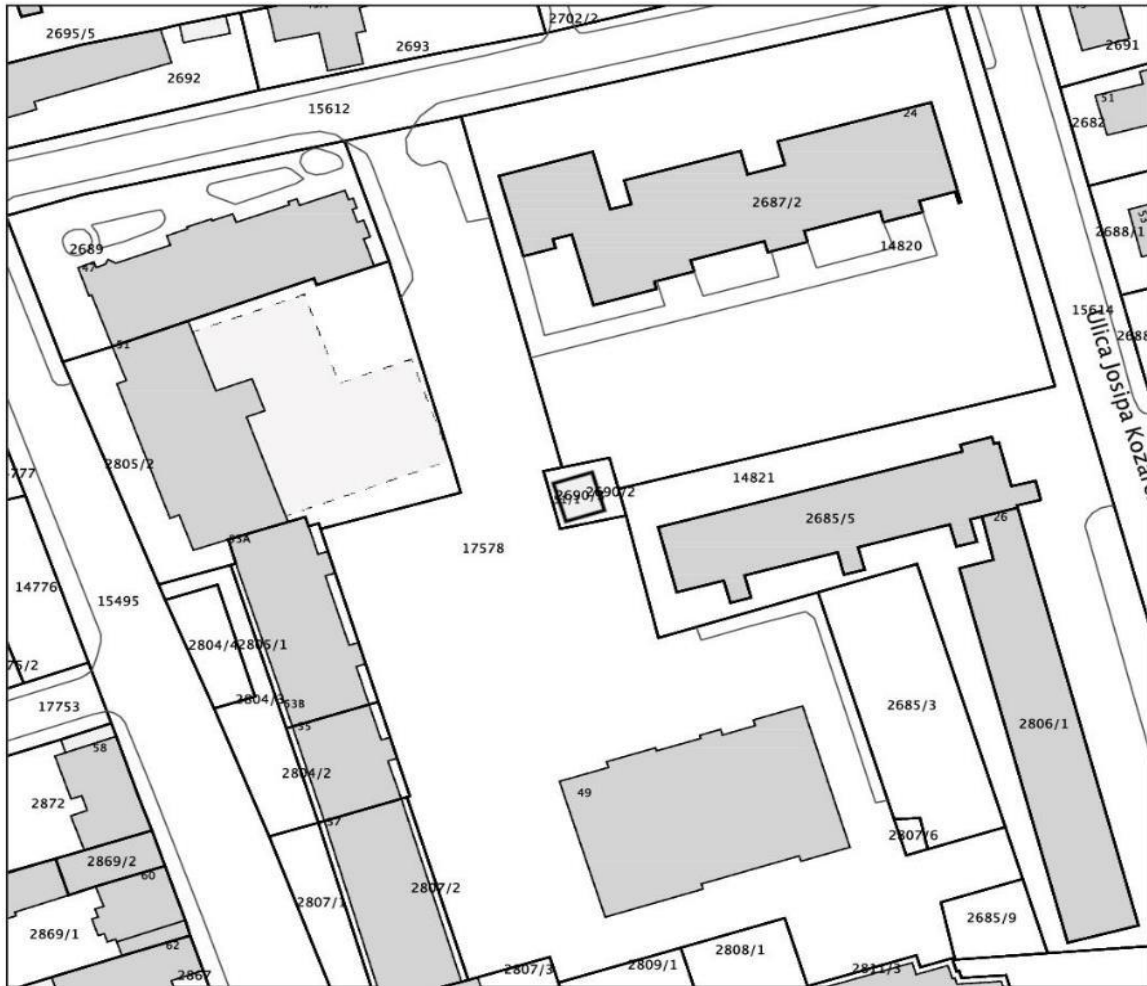
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

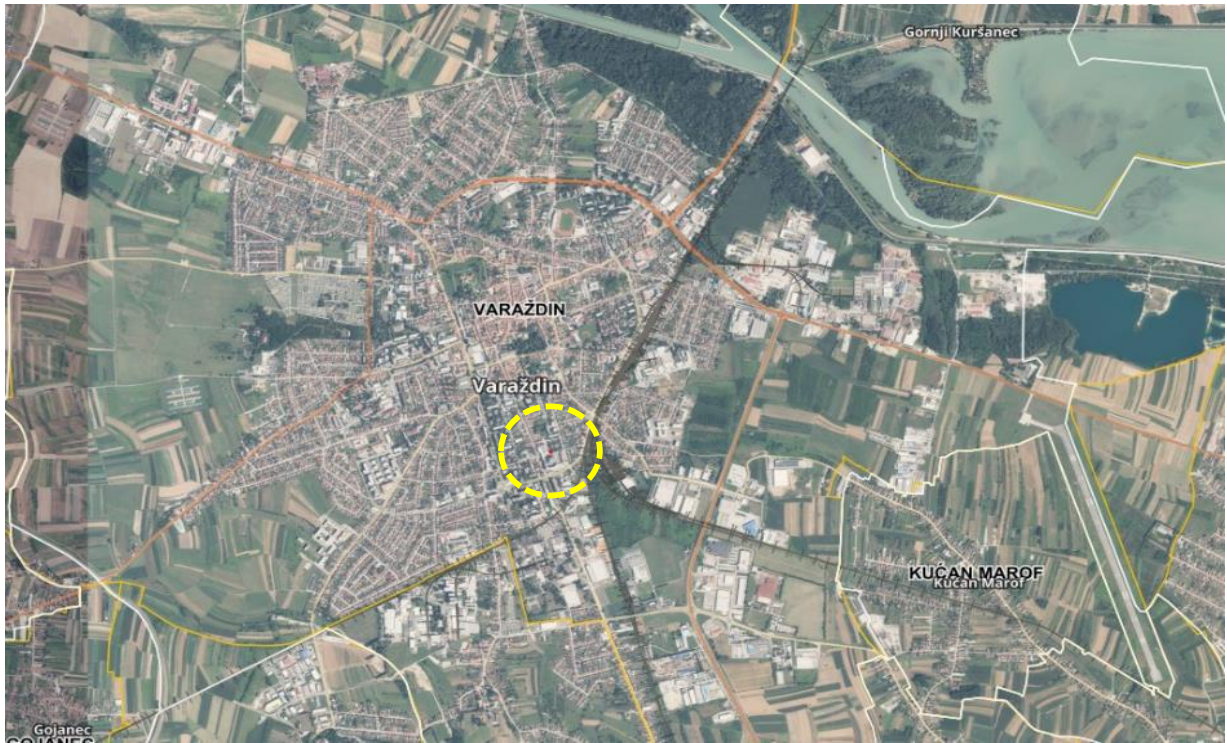
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VARAŽDIN  
k.č.br.: 2690/3

Stanje na dan: 08.11.2024.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:500







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 04.11.2024. 14:14

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 15197

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18192/2023  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	14821	153	ULICA JOSIPA KOZARCA DVORIŠTE	2776 2776	
UKUPNO:				2776	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VARAŽDIN, OIB: 13269011531, VARAŽDIN, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15197 prenosi se slijedeći upis:  Primljeno:15.11.2005. Z 4225/05  Temeljem uknjižbenog očitovanja od 10.11.04. uknjižuje se nepravolna služnost postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije na čkbr.14821 ( prije dio čest. 2685/1) u A i nositelj tog prava: <b>TERMOPLIN D. D., OIB: 70140364776, ULICA VJEKOSLAVA SPINČIĆA 80, 42000 VARAŽDIN</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2024.